

島根県地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 島根県

事 業 名 : 宅地造成事業

策 定 日 : 令和 3 年 3 月 (令和5年3月修正)

計 画 期 間 : 令和 3 年度 ~ 令和 12 年度

1. 事業概要

(1) 事業形態

法適(全部適用・一部適用) 非適の区分	非適用	事業開始年月日	昭和43年12月24日
職員数	一人	事業の種類	臨海土地造成事業
施工地区	浜田港(福井団地・新福井団地・鱈石団地)、河下港(小津団地)、三隅港(松原団地)、江津港(渡津団地)、西郷港(飯田団地・津井団地)		
民間活用状況	ア 民間委託	なし	
	イ 指定管理者制度	なし	
	ウ PPP・PFI	なし	

(2) 土地造成状況等

施工地区名	浜田港 (福井・新福井団地)	浜田港 (鰐石団地)	河下港 (小津団地)	三隅港 (松原団地)	江津港 (渡津団地)	西郷港 (飯田・津井団地)
土地造成状況	(平成12年度までに造成)	(造 成 中)	(昭和52年度までに造成)	(平成17年度までに造成)	(昭和59年度までに造成)	(昭和57年度までに造成)
ア 総事業費	2,669,465,000 円	827,542,000 円	888,000,000 円	342,754,000 円	1,052,000,000 円	789,100,000 円
イ 総面積	92,000 m ²	64,000 m ²	155,900 m ²	47,600 m ²	147,300 m ²	72,851 m ²
ウ m ² 当たり造成予定単価 (ア / イ)	29,016 円/m ²	12,930 円/m ²	5,696 円/m ²	7,201 円/m ²	7,142 円/m ²	10,832 円/m ²
エ 売却予定代金 *2	1,499,438,278 円	832,000,000 円	907,855,607 円	199,693,494 円	1,465,674,617 円	908,885,798 円
オ 売却予定面積	67,346 m ²	64,000 m ²	106,964 m ²	25,860 m ²	117,659 m ²	69,205 m ²
カ m ² 当たり売却予定単価 (エ / オ)	22,265 円/m ²	13,000 円/m ²	8,487 円/m ²	7,722 円/m ²	12,457 円/m ²	13,133 円/m ²
キ 事業費回収率 (エ × 100 / ア)	56.17 %	100.54 %	102.24 %	58.26 %	139.32 %	115.18 %
元金負債発行状況	(令和元年度末時点未償還なし)	(令和元年度末時点未償還分)	(令和元年度末時点未償還なし)	(令和元年度末時点未償還なし)	(令和元年度末時点未償還なし)	(令和元年度末時点未償還なし)
発行額累計	円	457,393,200 円	円	円	円	円
造成地処分状況 ※直近年度分を記載	(平成28年度)	—	(平成25年度)	(平成16年度)	(平成6年度)	(平成30年度)
ア 売却代金	28,950,193 円	円	5,521,158 円	68,037,900 円	1,186,552 円	1,746,900 円
イ 売却面積	1,500.01 m ²	— m ²	541.29 m ²	8,099.75 m ²	83.56 m ²	97.05 m ²
ウ m ² 当たり売却単価 (ア / イ)	19,300 円/m ²	円/m ²	10,200 円/m ²	8,400 円/m ²	14,200 円/m ²	18,000 円/m ²

*1 造成が開始された地区であって処分が完了していない地区について記載すること。

*2 一部売却済の土地については、当該土地の売却価格とすること。

売却土地については、財政健全化法施行規則第4条第2項に規定する評価を行った価額とすること。

未売却土地については、完成後の販売予定価格、財政健全化法施行規則第4条第2項に規定する評価を行った価額又は近傍類似の土地の価格変動を勘案して帳簿価格を加減した額のいずれかの額とすること。

(3) 現在の経営状況

事業費回収率 ※過去3年度分を記載	H29	88.5 %	H30	88.5 %	R1	88.5 %
企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	513,463 千円	H30	497,665 千円	R1	457,394 千円
上記のうち満期一括 償還企業債残高 ※過去3年度分を記載	H29	0 千円	H30	0 千円	R1	0 千円
上記のうち、5年以内に 償還期限が到来するもの ※過去3年度分を記載	H29	0 千円	H30	0 千円	R1	0 千円
売却用土地の 時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	H29	1,705,148 千円	H30	1,677,846 千円	R1	1,677,846 千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	H29	0 千円	H30	0 千円	R1	0 千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	H29	0 千円	H30	0 千円	R1	0 千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	H29	— %	H30	— %	R1	— %

相続税財産評価額をふまえて分譲単価を引き下げていることなどから、総事業費を売却予定代金総額が下回るため、事業費回収率は100%を下回る。

(4) 賃貸方式により造成地等を活用する場合における活用状況

メガソーラー用地等として58,586㎡を長期貸付している。貸付料年20百円は、起債利子及び元金支払に充てている。また、短期の用地貸付により、年間1千数百万円の貸付料収入がある。この貸付料も起債利子及び元金支払に充てている。

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

浜田港は、平成23年11月に原木の機能で日本海側拠点港に選定され、背後木材取扱企業と同一グループが立地している境港との連携輸送など、既設の5万t岸壁を利用した原木の大型取扱化を図っているところであるが、原木置き場が不足しており、利用者からの用地拡大の要請を受けている状況である。

(2) 土地造成・処分の見通し

浜田港では原木置き場が不足しており、利用者からの用地拡大の要請を受けている状況である。この要請を受け造成を行うものであることから、売却の確実性は高いものとする。土地造成事業を平成24年度に開始したが、施策上必要な港湾整備を優先して行うため平成30年度からは中断している。土地購入希望はあるので、早期に再開し、完成させて売却したい。

施 工 地 区 名	浜田港(鰯石団地)				
	令和6～7年度	令和8年度			合計
項 目					
造成実績・計画					
造成面積(㎡)	64,000				64,000
処分実績・計画					
売却面積(㎡)		64,000			64,000
売却単価(千円/㎡)		13,000			
土地売却収入(千円)		832,000			
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)	64,000	0			

(3) 組織の見通し

--

3. 経営の基本方針

未売却用地は、早期売却に努める。
早期売却予定が見込めない土地は、貸付を行い、当面は使用料を収入する。
造成は、ニーズをふまえ整備を行う。

4. 投資・財政計画(収支計画)

(1) 投資・財政計画(収支計画)：別紙のとおり

(2) 投資・財政計画(収支計画)の策定に当たっての説明

① 収支計画のうち投資についての説明

目 標	鰐石地区造成面積 令和3年度 0㎡ → 令和7年度 64,000㎡
-----	-----------------------------------

現在中断中である浜田港鰐石団地の造成を再開し、完了させる。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	浜田工業団地鰐石地区の売却 令和5年度64,000㎡→令和9年度0㎡
-----	------------------------------------

鰐石地区の土地売却収益：適切な価格で売却を行う。要請を受け造成を行うものであることから、売却の確実性は高いものとする。

鰐石地区以外の土地売却収益：適切な価格で売却を行う

賃貸方式による収入：メガソーラー利用で少なくとも令和15年まで契約中

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

収支計画において支出経費は起債償還金元金及び利息のみであり、投資以外の経費は計上していない。

(3) 投資・財政計画(収支計画)に未反映の取組や今後検討予定の取組の概要

① 今後の投資についての考え方・検討状況

既存の造成計画の見直し	売却見込の低い造成計画なし
新規造成計画	なし
民間活用	未売却の工業団地の売却にあたり民間活用を検討する。
その他の取組	なし

② 今後の財源についての考え方・検討状況

土地売却の促進	民間活用を検討する。
売却単価の設定	適切な価格を見込む。
企業債	なし
繰入金	なし
資産の有効活用等による収入増加の取組	未売却の工業団地の売却促進を図る。 当面の売却が見込めない用地については、貸付の促進を検討する。
その他の取組	なし

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	なし
職員給与費	引き続き県職員が特会事務を行う。
その他の取組	なし

5. 公営企業として実施する必要性

* 内陸工業用地等造成事業及び住宅用地造成事業について記載すること。

公営企業として実施する必要性	
----------------	--

6. 経営戦略の事後検証、改定等に関する事項

経営戦略の事後検証、改定等に関する事項	この経営戦略は、進捗状況等の検証を行い、適宜修正を行っていく。具体的には、決算と収支計画に大幅な乖離があった場合や、新たな整備計画が決定された場合など、収支計画を修正し公表する。
---------------------	---